SA-05.6845.38.2016

Umowa dzierżawy placu targowego

zawarta w dniu 08 GRU. 2016 ..... w Krakowie, pomiędzy Gminą Miejską Kraków, z siedzibą w Krakowie (31-004), Pl. Wszystkich Świętych 3-4, zwaną w dalszej treści „Wydzierżawiającym" reprezentowaną przez Tomasza Popiołka – Dyrektora Wydziału Spraw Administracyjnych Urzędu Miasta Krakowa, działającego na podstawie pełnomocnictwa nr 49/2011 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 4 lutego 2011 r. (REGON: 351554353, NIP: 6761013717)

a

- Tadeuszem Leśniakiem zam. w os. Piastów 1B/8, 31-623 Kraków, wykonującym działalność na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez Ministra Rozwoju (REGON: 351171304, NIP: 6780053988, PESEL: 55083003718),
- Krzysztofem Bajurem, zam. w os. Piastów 1C/8, 31-623 Kraków, wykonującym działalność na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez Ministra Rozwoju (REGON: 350013017, NIP: 6780053037, PESEL: 56072403638),

działającymi w formie spółki cywilnej o nazwie: Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe „DANIEL" s.c. Tadeusz Leśniak, Krzysztof Bajur, z siedzibą w os. Piastów 60A, 31-625 Kraków (REGON: 351171304, NIP: 6781940929),
zwanej w dalszej treści „Dzierżawcą".

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy nieruchomości gruntowe zabudowane, stanowiące działki obecnie oznaczone numerami 198/7 i 198/9 (objęte księgą wieczystą nr KR1P/00191454/7) oraz 198/8 (objętą księgą wieczystą nr KR1P/00506224/8) obr. 1 Nowa Huta, o łącznej powierzchni 5.286 m^2, wskazane na załączniku nr 1 do umowy określającym granice targowiska, w celu zorganizowania i prowadzenia targowiska w os. Piastów w Krakowie. Ww. nieruchomości stanowią własność Gminy Miejskiej Kraków.

2. Nieruchomości określone w ust. 1 obejmują:
   a) urządzone miejsca dla handlu okrężnego – zadaszone stoły (stragany),
   b) zabudowę kubaturową – parterowe pawilony handlowe,
   c) obiekty gospodarcze i administracyjno-sanitarne,
   d) urządzone miejsca parkingowe,
   e) ogrodzenie.
   Sposób zagospodarowania targowiska określa załącznik nr 2 do umowy.

§ 2

1. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się w sposób wyczerpujący z sytuacją prawną nieruchomości gruntowych objętych umową dzierżawy oraz ze stanem toczących się postępowań prowadzonych przez Starostę Krakowskiego z wniosku byłego właściciela o zwrot wywłaszczonych nieruchomości, na których zlokalizowane jest targowisko.

2. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan prawny wynikający z obowiązujących przepisów, tj. art. 138 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U.2015.1774 z późn. zm.), zgodnie z którym umowa dzierżawy wygasa z upływem 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o zwrocie wywłaszczonych nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy stanie się ostateczna.

3. W przypadku wygaśnięcia niniejszej umowy z przyczyn, o których mowa w ust. 2, Dzierżawca zrzeka się prawa dochodzenia od Wydzierżawiającego (Gminy Miejskiej Kraków) wszelkich roszczeń odszkodowawczych oraz zwrotu wartości wszelkich nakładów poniesionych na przedmiocie dzierżawy, w tym także ulepszeń.

§ 3

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony i obowiązuje od dnia 15 listopada 2016 r.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości 1,26 zł za 1 m^2 dzierżawionej powierzchni, powiększony o obowiązującą stawkę podatku VAT, w następujący sposób:

   1) za okres od dnia 15 listopada 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. w wysokości:
      czynsz netto - 10.212,55 zł
      23% VAT - 2.348,89 zł
      czynsz brutto - 12.561,44 zł
      (słownie: dwanaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt jeden 44/100 zł)
      płatny do dnia 20 grudnia 2016 r.;

   2) za każdy następny miesiąc kalendarzowy w wysokości:
      czynsz netto - 6.660,36 zł
      23% VAT - 1.531,88 zł
      czynsz brutto - 8.192,24 zł
      (słownie: osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt dwa 24/100 zł)
      płatny z góry do 10-go dnia każdego miesiąca.

   Czynsz dzierżawny płatny jest na rachunek bankowy Urzędu Miasta Krakowa Wydział Podatków i Opłat, 31-549 Kraków, al. Powstania Warszawskiego 10, Nr: 21 1020 2892 2270 5021 9340 0992.
   Za dzień zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków na konto Wydzierżawiającego.

4. W razie opóźnienia w uiszczeniu czynszu dzierżawnego, niezależnie od skutków przewidzianych w § 10 ust. 2) umowy, Dzierżawca zobowiązuje sięd zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych za każdy dzieńopóźnienia – bez odrębnego wezwania.

5. Niezależnie od odsetek, o których mowa w ust. 2, Dzierżawca zobowiązuje sięd zapłaty rekompensaty w wysokości równowartości kwoty 40 euro, ustalanej zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 403 z późn. zm.) – bez odrębnego wezwania.

4. Strony zgodnie ustalają, że:
   a) Wydzierżawiający ma prawo do dokonywania waloryzacji stawek czynszu dzierżawnego raz w roku o wskaźnik inflacji, w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim. Zwaloryzowany czynsz obowiązuje od następnego miesiąca po opublikowaniu wskaźnika.W przypadku gdyby powyższy wskaźnik przestał być obliczany lub publikowany, zostanie on automatycznie zastąpiony wskaźnikiem publikowanym w jego miejsce,
   b) w przypadku ustalenia przez uprawniony organ Gminy innych zasad waloryzacji stawek czynszu dzierżawnego niż opisane w lit. a), waloryzacja stawek czynszu dzierżawnego będzie dokonywana zgodnie z tymi zasadami, na co Dzierżawca wyraża zgodę.

5. Zmiana wysokości stawki czynszowej w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 4 lit. a) oraz lit. b) nie stanowi zmiany warunków umowy i nie wymaga zawarcia stosownego aneksu. Wydzierżawiający zobowiązany jest jedynie do pisemnego powiadomienia Dzierżawcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania. Pismo powiadamiające o nowej wysokości czynszu stanowić będzie integralną część umowy dzierżawy.

6. Powiadomienie, o którym mowa w ust. 5 nie dotyczy zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług. Należny podatek VAT Dzierżawca jest zobowiązany uiszczać w wysokości zgodnej z aktualnie obowiązującymi przepisami.

§ 5

Dzierżawca zobowiązuje się do:

1) powszechnego poboru opłaty targowej na przedmiocie dzierżawy w wysokości i na zasadach określonych w obowiązującej uchwale Rady Miasta Krakowa w przypadku, gdy będzie on inkasentem tej opłaty,

2) niedokonywania nakładów inwestycyjnych na przedmiocie dzierżawy (zarówno w zakresie nowych obiektów i urządzeń jak i ulepszeń istniejących), za wyjątkiem bieżących remontów, konserwacji majątku trwałego i prac utrzymaniowych.Wszelkie obiekty stanowiące samowolę budowlaną zostaną usunięte z targowiska w trybie natychmiastowym na koszt Dzierżawcy targowiska,

3) zapewnienia organizacji targowiska w zakresie formy obiektów handlowych, ogrodzenia, elewacji, usytuowania reklam itp.– zgodnej z zatwierdzoną dokumentacją budowlaną,

4) prowadzenia bieżących remontów, konserwacji majątku trwałego i prac utrzymaniowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawaoraz w sposób zapewniający bezpieczeństwo osób przebywających na terenie targowiska. Dzierżawca w szczególności zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa budowlanego, przy czym ponosi on pełną odpowiedzialność za wszelkie czynności, zdarzenia i szkody powstałe w związku z wykonywaniem umowy (w tym wyrządzone osobom trzecim),

5) prowadzenia działalności na targowisku zgodnie z aktualnym regulaminem targowiska przyjętym uchwałą Rady Miasta Krakowa, we własnym zakresie i na własny koszt,

6) utrzymania targowiska jak również terenu wokół placu w należytym porządku poprzez:
   a) wykonywanie czynności wynikających z regulaminu targowiska oraz pisemnych poleceń Wydzierżawiającego,
   b) prowadzenie gospodarki przestrzennej zgodnie z przepisami prawa budowlanego w oparciu o decyzje właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej – w uzgodnieniu z wydziałem Urzędu Miasta Krakowa właściwym ds. targowisk miejskich,
   c) przestrzeganie obowiązującego prawa, a w szczególności przepisów sanitarnych, porządkowych i p/pożarowych,

7) poddania się, w czasie trwania umowy, kontroli Wydzierżawiającego, celem sprawdzenia należytego wykonania postanowień umowy, w tym pod kątem zgodności zrealizowanych robót budowlanych z przepisami prawa budowlanego.

8) realizacji zaleceń pokontrolnych Wydzierżawiającego. W przypadku, gdy z przeprowadzonej kontroli będzie wynikało, że Dzierżawca nie przestrzega warunków niniejszej umowy lub regulaminu targowiska i nie stosuje się do zaleceń pokontrolnych, zostanie wezwany w celu złożenia wyjaśnień (ustnych lub pisemnych). Nie zastosowanie się przez Dzierżawcę do zaleceń pokontrolnych w terminie określonym przez Wydzierżawiającego, stanowi podstawę do naliczenia z tego tytułu kary pieniężnej w wysokości 10% miesięcznego czynszu dzierżawnego netto, powiększonej o należny podatek od towarów i usług VAT wg stawki obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego za każdy dzień opóźnienia w usunięciu nieprawidłowości. W przypadku nieusunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w terminie określonym przez Wydzierżawiającego pomimo upomnienia, Wydzierżawiający będzie mógł wypowiedzieć umowę w trybie § 10 ust. 1 umowy.

9) wydania, po wygaśnięciu umowy dzierżawy lub jej rozwiązaniu, przedmiotu dzierżawy w terminie określonym przez Wydzierżawiającego, w stanie niepogorszonym, zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. W przypadku niewydania nieruchomości w terminie i na warunkach określonych przez Wydzierżawiającego, Dzierżawcy zostanie naliczone wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości Wydzierżawiającego w wysokości określonej odrębnym zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa, za każdy dzień bezumownego korzystania z nieruchomości gruntowych objętych niniejszą umową, na co Dzierżawca wyraża zgodę.

10) uiszczania podatków i innych ciężarów związanych z przedmiotem dzierżawy oraz ponosić koszty jego ubezpieczenia.

§ 6

1. Wielkość nakładów poniesionych na urządzenie targowiska nie ma wpływu na wysokość ustalonego i pobieranego przez Wydzierżawiającego czynszu dzierżawnego.

2. Dzierżawcy nie przysługują żadne roszczenia z tytułu zwrotu jakichkolwiek nakładów (w tym także ulepszeń) oraz wydatków poniesionych na dzierżawioną nieruchomość, zarówno w okresie obowiązywania niniejszej umowy jak i w przypadku jej rozwiązania z jakiejkolwiek przyczyny lub wygaśnięcia, na co Dzierżawca wyraża zgodę.

3. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy, bez względu na przyczynę jej rozwiązania, Dzierżawcy nie przysługuje prawo dochodzenia roszczeń

odszkodowawczych od Wydzierżawiającego, na co Dzierżawca wyraża zgodę.

§ 7

Dzierżawca jest uprawniony do określania i poboru opłaty eksploatacyjnej za urządzenia i usługi związane z funkcjonowaniem targowiska w wysokości podanej do wiadomości Wydzierżawiającemu.

§ 8

1. Na targowisku obowiązuje zakaz wnoszenia, sprzedaży i spożywania alkoholu.

2. Zabrania się parkowania samochodów w sposób zakłócający ruch na targowisku lub w jego najbliższym otoczeniu.

§ 9

1. Dzierżawca nie ma prawa poddzierżawy lub oddania w bezpłatne używanie terenu targowiska lub jego części bez wyraźnej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

2. Dzierżawca może oddać przedmiot dzierżawy w poddzierżawę za zgodą Wydzierżawiającego jedynie pod obiekty handlowe nie związane trwale z gruntem, których lokalizacja na przedmiocie dzierżawy została uzgodniona zarówno z Dzierżawcą jak i z Wydzierżawiającym, zgodnie z koncepcją zagospodarowania targowiska oraz pod warunkiem, że:
   1) umowa poddzierżawy będzie zawarta z właścicielem obiektu,
   2) przedmiot poddzierżawy stanowić będzie część targowiska ograniczoną powierzchnią zabudowy obiektu,
   3) okres trwania poddzierżawy ograniczony będzie okresem obowiązywania umowy dzierżawy targowiska,
   4) w umowach poddzierżawy zostaną zawarte zapisy mówiące, iż:
      a) prawa i obowiązki wynikające z umowy poddzierżawy nie mogą być zbyte lub przeniesione w inny sposób na osoby lub podmioty trzecie. Każde przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy poddzierżawy jest jednoznaczne z jej rozwiązaniem,
      b) w przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy poddzierżawy, Poddzierżawca zobowiązany jest w terminie ustalonym z Poddzierżawiającym, jednakże nie dłuższym niż 1 miesiąc, dokonać zwrotu nieruchomości poprzez przywrócenie przedmiotu poddzierżawy do stanu pierwotnego, tj. usunąć zlokalizowane na nim wszelkie posadowione obiekty (handlowe i inne), urządzenia oraz rzeczy ruchome należące do Poddzierżawcy, jak również wydać teren w stanie uporządkowanym,
      c) w przypadku wcześniejszego rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy, automatycznie wygasa umowa poddzierżawy, a Poddzierżawca zrzeka się prawa dochodzenia od Wydzierżawiającego (Gminy Miejskiej Kraków) wszelkich roszczeń odszkodowawczych oraz roszczeń z tytułu zwrotu wszelkich nakładów poczynionych na nieruchomości (w tym ulepszeń),
      d) umowa poddzierżawy nieruchomości ulega rozwiązaniu najpóźniej z dniem, z którym nastąpi rozwiązanie lub wygaśnięcie umowy dzierżawy. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy poddzierżawy, Poddzierżawca zobowiązany jest w terminie ustalonym z Poddzierżawiającym, jednakże nie dłuższym niż 1 miesiąc, dokonać zwrotu nieruchomości poprzez przywrócenie przedmiotu poddzierżawy do stanu pierwotnego, tj. usunąć zlokalizowane na nim wszelkie obiekty (handlowe i inne), urządzenia oraz

rzeczy ruchome należące do Poddzierżawcy, jak również wydać teren w stanie uporządkowanym.

5) w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania targowiska obiekt może zostać zmodernizowany, przesunięty lub usunięty z targowiska, wyłącznie na koszt i ryzyko Poddzierżawcy.

3. Potwierdzeniem wyrażenia zgody na poddzierżawę terenu targowiska będzie złożenie przez Wydzierżawiającego (osobę uprawnioną do reprezentowania Gminy Miejskiej Kraków) podpisu (kontrasygnaty) na umowie poddzierżawy.

4. Niezależnie od możliwości wcześniejszego rozwiązania umowy dzierżawy z przyczyn, o których mowa w § 10 strony postanawiają, iż umowa poddzierżawy nieruchomości ulega rozwiązaniu najpóźniej z dniem, z którym nastąpi rozwiązanie lub wygaśnięcie niniejszej umowy dzierżawy. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy poddzierżawy, Poddzierżawca zobowiązany jest w terminie ustalonym z Poddzierżawiającym, jednakże nie dłuższym niż 1 miesiąc, dokonać zwrotu nieruchomości poprzez przywrócenie przedmiotu poddzierżawy do stanu pierwotnego, tj. usunąć zlokalizowane na nim wszelkie obiekty (handlowe i inne), urządzenia oraz rzeczy ruchome należące do Poddzierżawcy, jak również wydać teren w stanie uporządkowanym.

5. W przypadku niespełnienia przez Poddzierżawcę obowiązku opisanego w ust. 4, powinność uporządkowania nieruchomości w sposób opisany w tym ustępie przechodzi na Poddzierżawiającego (Dzierżawcę targowiska), na co Dzierżawca wyraża zgodę.

§ 10

Wydzierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:

1) prowadzenia przez Dzierżawcę targowiska w sposób sprzeczny z umową i niezaprzestania tej działalności w terminie określonym przez Wydzierżawiającego pomimo upomnienia oraz nie wywiązania się Dzierżawcy z zobowiązania realizacji zaleceń pokontrolnych, określonego w § 5 ust. 8 umowy,
2) zalegania z płatnością czynszu dzierżawnego w terminach i wysokości określonej w umowie dzierżawy – za okres dłuższy niż 2 miesiące, z zastosowaniem art. 703 kodeksu cywilnego,
3) samowolnej poddzierżawy przedmiotu dzierżawy lub jego części a także oddania go lub jego części do bezpłatnego używania,
4) samowoli budowlanej, w szczególności naruszającej ustalone dla danego targowiska parametry dla handlu okrężnego,
5) niezrealizowania warunków umowy określonych w § 5 pkt 2).

§ 11

Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności przedmiot umowy oraz wysokość czynszu i opłat dodatkowych, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r., o dostępie do informacji publicznej (tekst jednolity Dz.U.2015.2058 z późn. zm.), która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy.

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ PODATKÓW I OPŁAT
Wpłynęło dnia 08 GRU. 2016
podpis ..... INSPEKTOR
Dorota Nowak

§ 12

1. Wszelkie pisma doręczane będą stronom na adres:

   Wydzierżawiający: Urząd Miasta Krakowa, Wydział Spraw Administracyjnych, Al. Powstania Warszawskiego 10, 31-549 Kraków,

   Dzierżawca:Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe „Daniel" s.c. Tadeusz Stanisław Leśniak, Krzysztof Józef Bajur, os. Piastów 60A, 31-625 Kraków.

2. Oświadczenie lub inne pismo przesłane listem poleconym na adres określony w ust. 1 i nie odebrane przez adresata, strony uznają za prawidłowo i skutecznie doręczone.

3. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.

4. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 3 powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za prawidłowo doręczone.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

Koszty związane z zawarciem umowy ponosi w całości Dzierżawca.

§ 15

Ewentualne spory powstałe w związku z realizacją niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu Sądów Powszechnych właściwych rzeczowo i miejscowo dla siedziby Wydzierżawiającego.

§ 16

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 17

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden dla Dzierżawcy i trzy dla Wydzierżawiającego.

Wydzierżawiający:

DYREKTOR WYDZIAŁU
Tomasz Popiołek

GŁÓWNY SPECJALISTA
Tomasz Derlatka

p.o. KIEROWNIKA REFERATU
Tomasz Bargiel
10.11.2016

PRZEDSIĘBIORSTWO
PRODUKCYJNO-HANDLOWO-USŁUGOWE
„DANIEL"
Tadeusz Leśniak, Krzysztof Bajur
31-625 Kraków, os. Piastów 60 A
tel./fax:12 648-01-16
NIP 678-19-40-929, Reg.351171304

Dzierżawca:

RADCA PRAWNY
Anna Kozik
Kr-1772